



# EINZELHANDEL INVESTMENT

Deutschland | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



## Der Markt im Überblick

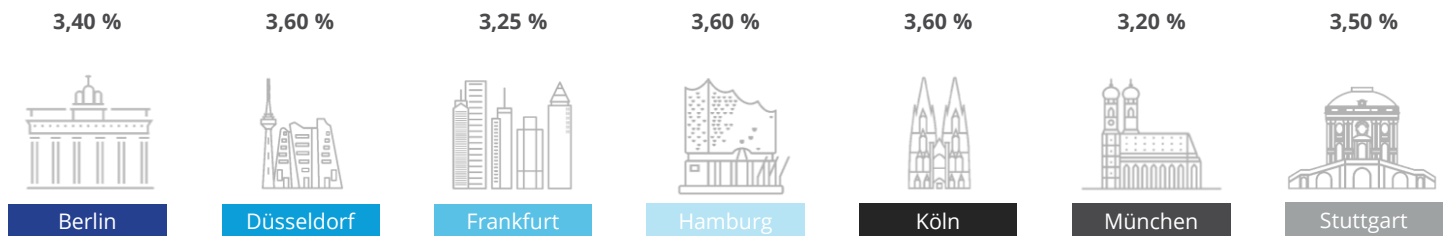
Der Handel mit Einzelhandelsimmobilien verzeichnete in Q3 - ganz entgegen dem Gesamtmarktrend - das höchste Quartalsergebnis des bisherigen Jahres. Nahversorger-Objekte waren erneut ein wesentlicher Motor dieser robusten Entwicklung. Die auch nach Auslaufen der Corona-Sonderkonjunktur krisenstabile Umsatzsituation des Lebensmitteleinzelhandels und seiner ohnehin bonitätsstarken Handelsketten tragen weiter zur Attraktivität von Objekten mit solchen Ankermietern bei. Das in Q3 mit sieben Nahversorgern gehandelte Portfolio SeveNeeds ist hier beispielhaft zu nennen. Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren dominieren das Marktgeschehen mit 52 %.

Davon entfallen rund zwei Drittel auf lebensmittelgeankerte Assets. Zudem trug die Mehrheitsübernahme der Deutschen Euroshop AG, die in ihrem Portfolio u. a. 17 deutsche Einkaufszentren enthält, zu rund einem Viertel des zwischen Q1 und Q3 erzielten Transaktionsvolumens bei. Dieser Milliardendeal ist zugleich assetklassenübergreifend die größte Transaktion seit Jahresmitte und ließ den Anteil von Shoppingcentern an allen Einzelhandelsinvestments auf 31% hochschnellen. Als wesentliches Übernahmeargument wurde die seit Jahren andauernde Unterbewertung des Retailsektors bei Investoren und am Kapitalmarkt angeführt. Das unterstützt auch die Beob-

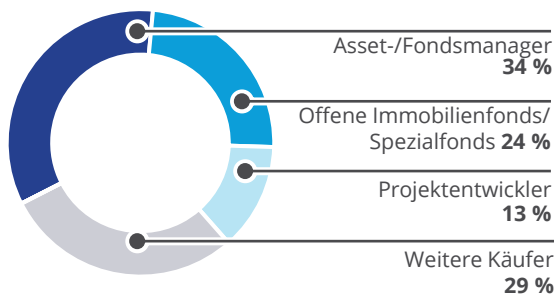
achtung, dass derzeit im Einzelhandelsbereich ein geringerer Preiskorrekturbedarf als in anderen Nutzungsklassen vorherrscht. Für Geschäftshäuser in 1a-Lagen der TOP 7 liegen die Anpassungen seit Jahresmitte in der Größenordnung von 10 bis 15 Basispunkten. Mit „Lebensmittlern“ als Rückgrat wird der Jahresabschluss solide ausfallen. So befindet sich u. a. mit dem Oceans-Portfolio der Hahn-Gruppe ein Nahversorgungspaket im hohen dreistelligen Mio.-€-Bereich im Verkaufsprozess. Selbst wenn es bis Dezember nicht zum Abschluss gelangt und obwohl für Q4 keine Jahresendralley zu erwarten ist, bleibt das Überschreiten des Vorjahresergebnisses von 8 Mrd. € realistisch.

## Brutto-Spitzenrendite 1a-Lage/Geschäftshäuser TOP 7

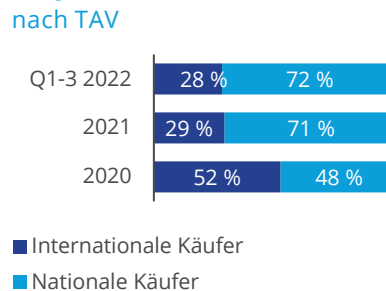
## Ausblick 2022 ↑



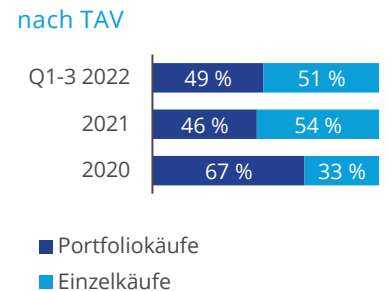
## TOP 3 Käufergruppen



## Kapitalherkunft nach TAV

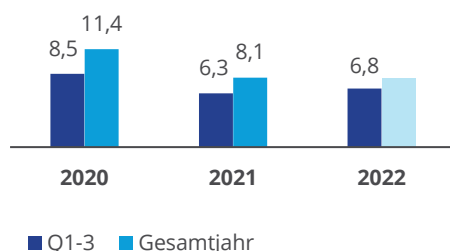


## Transaktionsart nach TAV

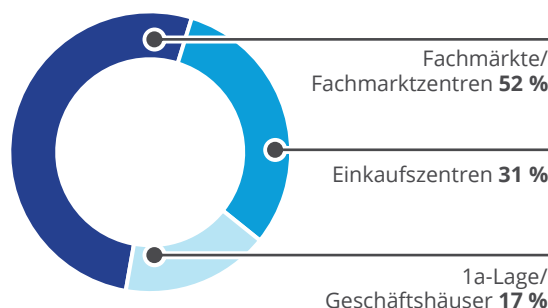


## Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Nach Immobilientyp



## Ansprechpartner



**Susanne Kiese** |  
 Head of Research Germany  
 +49 211 862062-47  
 susanne.kiese@colliers.com